



# PLAN LOCAL D'URBANISME VILLE D'UZERCHE

---

## PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

*Pièce 2*

---

### **URBADOC**

Tony PERRONE  
9, avenue Maurice Bourges Maunoury  
31200 TOULOUSE  
Tél. : 05 34 42 02 91  
contact@be-urbadoc.fr

### **RURAL Concept**

Stéphane DELBOS  
430, avenue Jean Jaurès  
46 004 Cahors Cedex 9  
Tél : 05 65 20 39 25  
stephane.delbos@adasea.net

### **ATELIER Georges**

Yvan OKOTNIKOFF  
42, rue d'Avron  
75 020 PARIS  
Tél : 09 82 20 40 40  
contact@ateliergeorges.fr

Tampon de la Commune	Tampon de la Préfecture

---

PRESCRIPTION DE LA REVISION	15 février 2016
DEBAT SUR LE PADD	2 avril 2019
ARRET DU PROJET	26 juin 2019
ENQUETE PUBLIQUE	Du 24 août au 25 septembre 2020
APPROBATION	

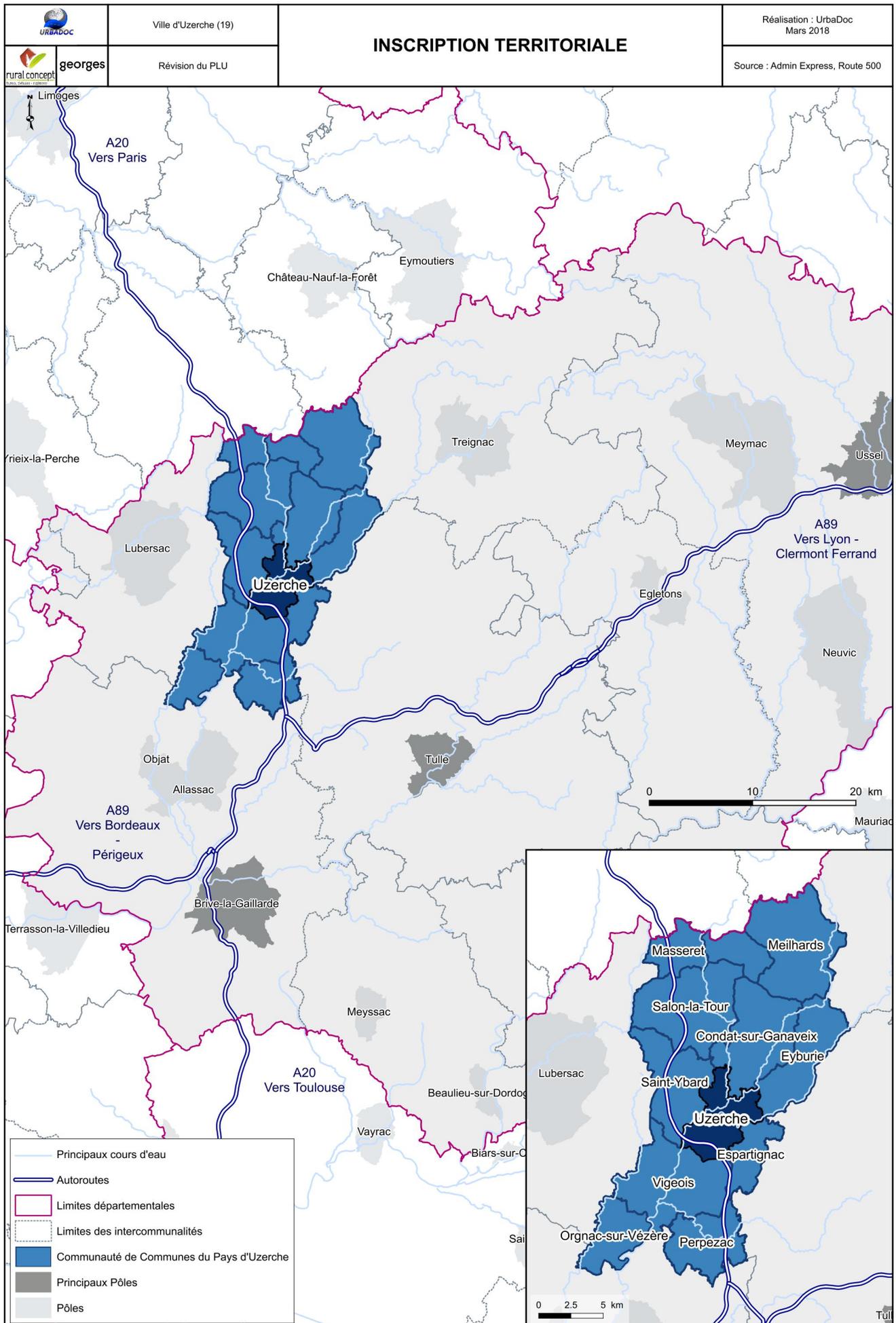
---



# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>5</b>
<i>LE PADD : PROPOS LIMINAIRE</i> .....	7
<b>Chapitre I : DU TERRITOIRE DE 2018 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET UZERCHE 2030</b> .....	<b>9</b>
<i>UZERCHE EN 2018</i> .....	11
<i>UZERCHE EN 2030</i> .....	15
<i>LA PHILOSOPHIE DU PROJET</i> .....	18
<b>Chapitre II : OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE</b> .....	<b>19</b>
<i>FICHE ACTION N°1</i> .....	20
<i>CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°1</i> .....	21
<i>FICHE ACTION N°2-1</i> .....	22
<i>FICHE ACTION N°2-2</i> .....	23
<i>CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°2</i> .....	24
<i>FICHE ACTION N°3</i> .....	26
<i>CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°3</i> .....	27
<i>FICHE ACTION N°4</i> .....	28
<i>CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°4</i> .....	29

Figure 1 : L'inscription territoriale ; UrbaDoc ; 2018



---

## **PREAMBULE**

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 2 : Article L.151-5 du code de l'urbanisme ; Légifrance ; 2018

**Article L.151-5** du code de l'urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Figure 3 : Les documents qui composent le PLU ; UrbaDoc ; 2018

6

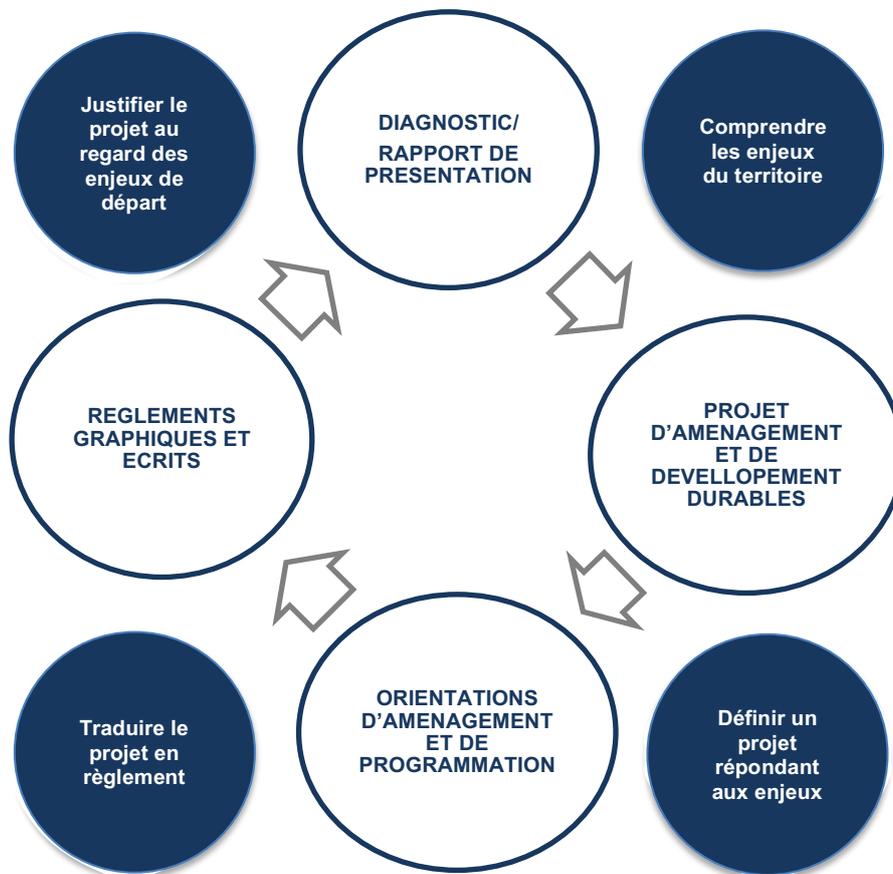


Figure 4 : Processus de définition et d'application ; UrbaDoc, 2018



# LE PADD : PROPOS LIMINAIRE

## 1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Ils sont précisés à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme retranscrit ci-contre.

## 2. Le rôle du PADD

Document pivot du PLU, le PADD définit de manière simple et précise les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par les élus pour satisfaire aux enjeux du territoire identifiés dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement du rapport de présentation et aux objectifs des lois retranscrits dans le code de l'urbanisme.

Ce document est fondamental pour plusieurs raisons :

- Il est la réponse politique aux constats précédemment effectués ;
- Il représente une vision du territoire à long terme et constitue ainsi une feuille de route pour acter les conditions du développement ;
- Il est donc la philosophie du projet de PLU 2035 ;
- Il conditionne la rédaction du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, lesquels devront être cohérents avec les orientations générales qu'il définit.
- Il détermine les conditions de révision du PLU. En effet, en application de l'article L.123-13, le PLU sera révisé dès lors que le conseil municipal envisagera des changements portant sur les orientations du PADD.

## 3. Le processus de réalisation et de décision

Le PLU est élaboré par le conseil municipal, l'organe délibérant. Cette instance s'est réunie à plusieurs reprises pour définir et proposer un projet en débat. Mais le conseil municipal a préalablement travaillé sur les ateliers aux thématiques suivantes :

- Démographie – Habitat – Gestion Économe de l'Espace ;
- Transport – Mobilités – Réseaux - Équipement ;
- Activités économiques – Agriculture – Tourisme ;
- Eau – Environnement - Paysage.

Pour cela, le conseil municipal s'est réuni à plusieurs reprises pour définir les orientations générales souhaitées suivant les thématiques abordées. Puis, il a entrepris des visites sur le terrain pour affiner le projet général.

Ainsi, le conseil municipal s'est réuni sept fois pour élaborer ce projet.

## 4. Avertissement

### 4.1 Données liminaires

Le PADD a été réalisé durant le dernier trimestre 2018. Il s'est donc opéré en accord avec les lois en vigueur au moment de sa réalisation, et donc notamment selon les dispositions de la loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (A.L.U.R). Les articles du code de l'urbanisme auxquels le présent document fait référence sont ceux en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018 issus de l'ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et au décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme.

### 4.2 Recommandation

Pour une meilleure compréhension du projet, il est recommandé de lire le diagnostic du rapport de présentation qui fait l'état des lieux du territoire et de ses enjeux.

### 4.3 Niveau d'opposabilité du PADD

Le présent document ne constitue pas une pièce opposable du PLU. Cependant, le règlement qui découlera de ce projet, qu'il soit graphique ou écrit, devra être compatible avec les objectifs et orientations contenus dans le PADD.

Les schémas présentés dans ce document ne sont pas des cartes opérationnelles. Ils visent à illustrer spatialement les orientations détaillées. Il faut donc lire et interpréter ce document dans un rapport de compatibilité, mais pas un rapport de conformité.

### 4.4 Forme et lecture du document

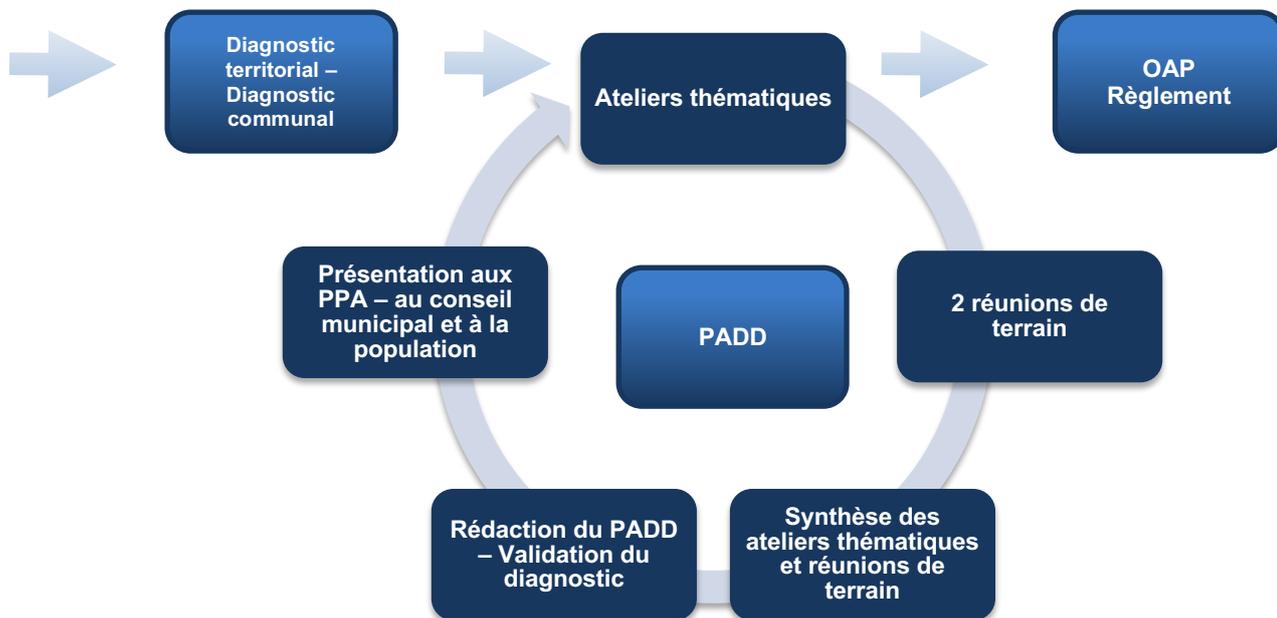
Le code de l'urbanisme définit les thématiques et enjeux auxquels le PADD doit apporter une réponse. Par contre, aucun cadre légal ne définit la forme du document.

Pour une meilleure compréhension du projet, celui-ci a été écrit dans une forme permettant d'en prendre connaissance selon plusieurs lectures :

- Le chapitre I explique l'état initial du territoire en 2018 et la philosophie du projet « UZERCHE 2030 » en quelques pages ;
- Le chapitre II expose le projet et l'ensemble des orientations définies. Ce chapitre est lisible sous forme schématique et cartographique et sous la forme de « fiches-actions ».

Les notes de bas de pages sont répertoriées par caractère alphabétique. Les notes de fin se rapportent au lexique de fin et sont identifiées sous forme numérique.

Figure 5 : Schéma de production des documents ; UrbaDoc, 2018



---

**CHAPITRE I : DU TERRITOIRE DE 2018 A LA  
PHILOSOPHIE DU PROJET UZERCHE 2030**

---

# TABLEAU DE BORD

Figure 6 : Données clés du territoire communal ; UrbaDoc ; 2018

<p><b>INSCRIPTION TERRITORIALE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle du territoire</li> <li>- Ville centre de l'intercommunalité</li> <li>- 2385 hectares</li> <li>- Territoire bi-polarisé au Nord et au Sud, par Limoges et Brive-la-Gaillarde, mais qui ne bénéficie pas de leur influence</li> <li>- Territoire traversé sur sa partie méridionale par l'A20</li> <li>- Absence de SCOT</li> </ul>	<p><b>DEMOGRAPHIE – LOGEMENT</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2889 habitants en 2015</li> <li>- -1,6% / an entre 2010 et 2015</li> <li>- - 173 habitants en 16 ans</li> <li>- Poids démographique en déclin au sein de l'intercommunalité</li> <li>- Solde naturel 2010-2015 : -0,9%</li> <li>- Solde migratoire 2010-2015 : -0,7%</li> <li>- 29,7% de la population de l'intercommunalité</li> <li>- Indice de jeunesse en 2015 : 0,47</li> <li>- Taille des ménages en 2015 : 1,93</li> <li>- 1624 logements en 2015</li> <li>- 6 logements de moins entre 2010 et 2015</li> <li>- 14,2% de logements secondaires</li> <li>- 15,6% de logements vacants</li> <li>- 71% de maisons individuelles</li> <li>- 13,4% de logements sociaux (HLM)</li> </ul>	<p><b>ECONOMIE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle d'équilibre et pôle d'emplois dynamique</li> <li>- Uzerche appartient à la zone d'emplois briviste</li> <li>- 1023 actifs en 2015 soit 35,4% de la population</li> <li>- 68 actifs en moins entre 2010 et 2015</li> <li>- Indicateur de concentration de l'emploi : 190,5 en 2015</li> <li>- Secteur secondaire : 21,1% des emplois salariés</li> <li>- Les zones d'activités installées majoritairement aux abords des grands axes routiers : RD 920, RD 142 et A20</li> <li>- 11 ha encore disponibles</li> <li>- 1 carrière d'amphibolite de 14 ha</li> <li>- 1 base nautique, nombreux hébergements touristiques</li> <li>- 1360 ha exploités soit 56 % de la surface communale</li> <li>- 50 hectares de Surface Agricole Utile moyenne par exploitation en 2014</li> <li>- 28 exploitations en 2010</li> <li>- Production agricole basée sur l'élevage</li> </ul>
<p><b>EQUIPEMENTS – MOBILITES – RESEAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pôle de services intermédiaire</li> <li>- 40% des équipements du bassin de vie (156 équipements)</li> <li>- 500 élèves entre le primaire et le collège</li> <li>- 4 médecins généralistes, soit 1 médecin pour 722 habitants</li> <li>- 1 maison médicale avec de nombreuses spécialités</li> <li>- 1 EHPAD, 1 laboratoire d'analyses médicales, 2 sages-femmes, ambulanciers, 2 pharmacies</li> <li>- 446 habitants de plus de 75 ans en 2015</li> <li>- 1 centre pénitencier</li> <li>- 1 équipement pour 18,5 habitants &gt; moyenne rurale nationale</li> <li>- Nombre conséquent d'équipements sportifs</li> <li>- Défense incendie insuffisante les secteurs excentrés et hameaux</li> <li>- 40 min de Limoges et 30 min de Brive par l'A20</li> <li>- 1 pôle multimodal : gare, halte routière</li> <li>- 2 bornes de recharge pour véhicules électriques</li> <li>- Assainissement collectif pour le centre-ville et ses extensions</li> <li>- le Très Haut Débit en 2021</li> </ul>	<p><b>RICHESSSE ENVIRONNEMENTALE – GESTION ECONOMIE DE L'ESPACE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des ressources hydrogéologiques encore peu vulnérables</li> <li>- Un réseau hydrographique dense prégnant mais vulnérable</li> <li>- Un réseau bocager important</li> <li>- 1 ZNIEFF de type 2 : Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale</li> <li>- 1 site Natura 2000 : Vallée de la Vézère d'Uzerche à la limite départementale 19/24</li> <li>- Un territoire entre vallées, coteaux et plateaux</li> <li>- 41,5 ha consommés entre 1999 et 2018</li> <li>- 11,9 ha consommés à vocation d'habitat</li> <li>- 4,7 ha consommés à vocation d'équipement</li> <li>- 24,7 ha consommés à vocation d'activités</li> <li>- 3,5 constructions par an entre 1999 et 2018</li> <li>- Densité moyenne de 5,6 logements à l'hectare</li> </ul>	

# UZERCHE EN 2018

## 1. Une ville inscrite et polarisante...

Uzerche incarne la centralité interne, le pôle de proximité du bassin de vie. L'autoroute A20 ralliant Brive-la-Gaillarde et Limoges traverse la commune, lui conférant une situation plus que favorable et ayant favorisé un développement économique communal éloquent au cours des dernières années.

Ainsi, Uzerche joue le rôle de centre névralgique en termes d'équipements et d'emplois pour les communes du bassin de vie, car hormis les communes les plus méridionales plus tournées vers Brive-la-Gaillarde pour les équipements de gamme supérieure, l'influence uzerchoise est certaine. En conséquence, le territoire a surtout un fonctionnement centripète, avec peu d'influences externes.

### 1. ...qui connaît un déclin ainsi qu'un vieillissement de sa population, ce qui génère un parc de logements grandissant mais peu occupé...

Uzerche, c'est 237 habitants de moins sur la période 2010/2015, soit -1,6% de perte démographique annuelle. Même si Uzerche est économiquement attractive, la structure de sa population ne lui permet pas de renouveler les effectifs du fait d'un indice de jeunesse<sup>1</sup> bien trop faible et d'une pyramide des âges et d'un solde migratoire négatif laissant présager une vérité durable de ce constat. En effet, les ménages qui travaillent sur la commune et utilisent les services uzerchois préfèrent s'installer sur les communes alentours où le logement y est économiquement plus accessible. L'enjeu sera d'attirer à nouveau les populations qui gravitent autour d'Uzerche afin de les fixer sur place en leur proposant un habitat plus diversifié et plus conforme aux standards actuels. A ce titre, une OPAH a été mise en place qui devrait permettre la réhabilitation de certains logements vacants et souvent anciens. La même problématique concerne aussi une part du parc de logements sociaux qui sont souvent sous forme de collectifs, peu attrayants pour les populations demandeuses.

En parallèle, la part de logements occasionnels ou saisonniers reste significative sur la commune, générant parfois un entretien délaissé, engendrant une ambiance moins appétante pour les nouveaux arrivants.

Ainsi, c'est un tiers du parc de logements qui reste inoccupé pour des raisons saisonnières ou plus durables.

C'est là tout l'enjeu de revitalisation du logement uzerchois qui permettrait d'attirer la population sur site.

## 2. ...mais pourvue d'une économie dynamique porteuse d'emplois

En revanche, la vitalité économique reste indiscutable avec un indicateur de concentration de l'emploi très significatif, de 190,5% en 2015, et en hausse depuis 2010. Cet emploi local profite non seulement aux uzerchois mais également aux habitants des communes alentours impliquant un recours systématique aux déplacements véhiculés et générant des enjeux en termes de mobilités.

Le large éventail de secteurs porteurs d'activités est un atout indéniable de la force de l'économie uzerchoise et un gage de sa pérennité. Agriculture, commerce, industrie, logistique, bâtiment, tourisme sont autant de secteurs bien représentés.

Enfin, le positionnement de zones d'activités le long des grands axes de circulation et le potentiel foncier disponible permettent de maintenir et de répondre à la demande.

Face à l'ancrage durable de l'économie, la mobilité des actifs devient un point clé du développement. A ce sujet, le territoire a entamé un virage certain. Les transports en commun avec les bus et la gare, les stations de recharge pour véhicules électriques sont autant de témoins de la diversification indispensable des mobilités. Et à l'heure de la spécialisation de l'emploi et de la concurrence des territoires, les jeunes actifs seront regardant à l'offre de services, d'équipements et à celle des mobilités. Il s'agit là d'un défi déjà engagé mais à poursuivre et qui place le territoire à la croisée des chemins.

## 3. Un pôle secondaire bien équipé

Pour les équipements non anomaux, Uzerche est très bien équipée et permet la desserte de l'ensemble des communes du bassin de vie pour leurs besoins quotidiens. Le pôle d'Uzerche est un pôle de rang intermédiaire qui permet de disposer des équipements de proximité mais aussi d'une bonne partie des équipements de gamme intermédiaire.

Équipements scolaires, sportifs et de loisirs, liés au tourisme, médico-sociaux sont présents. Cependant, l'équipement commercial souffre d'une offre périphérique importante, notamment en supermarchés, fragilisant l'offre de proximité dans le centre ancien. Le projet devra faire des compromis entre la préservation de l'offre de proximité et le développement de l'offre périphérique.

En outre, la transition énergétique est désormais engagée à Uzerche avec pour objectif de produire plus qu'on ne consomme. Pour cela, deux microcentrales hydroélectriques sont présentes sur la Vézère, des panneaux photovoltaïques sont également en fonctionnement sur le toit de l'école, ainsi qu'un réseau de chaleur et une chaufferie à

bois dans le quartier des Buges. La mise en œuvre de cet effort vers la transition énergétique est à poursuivre.

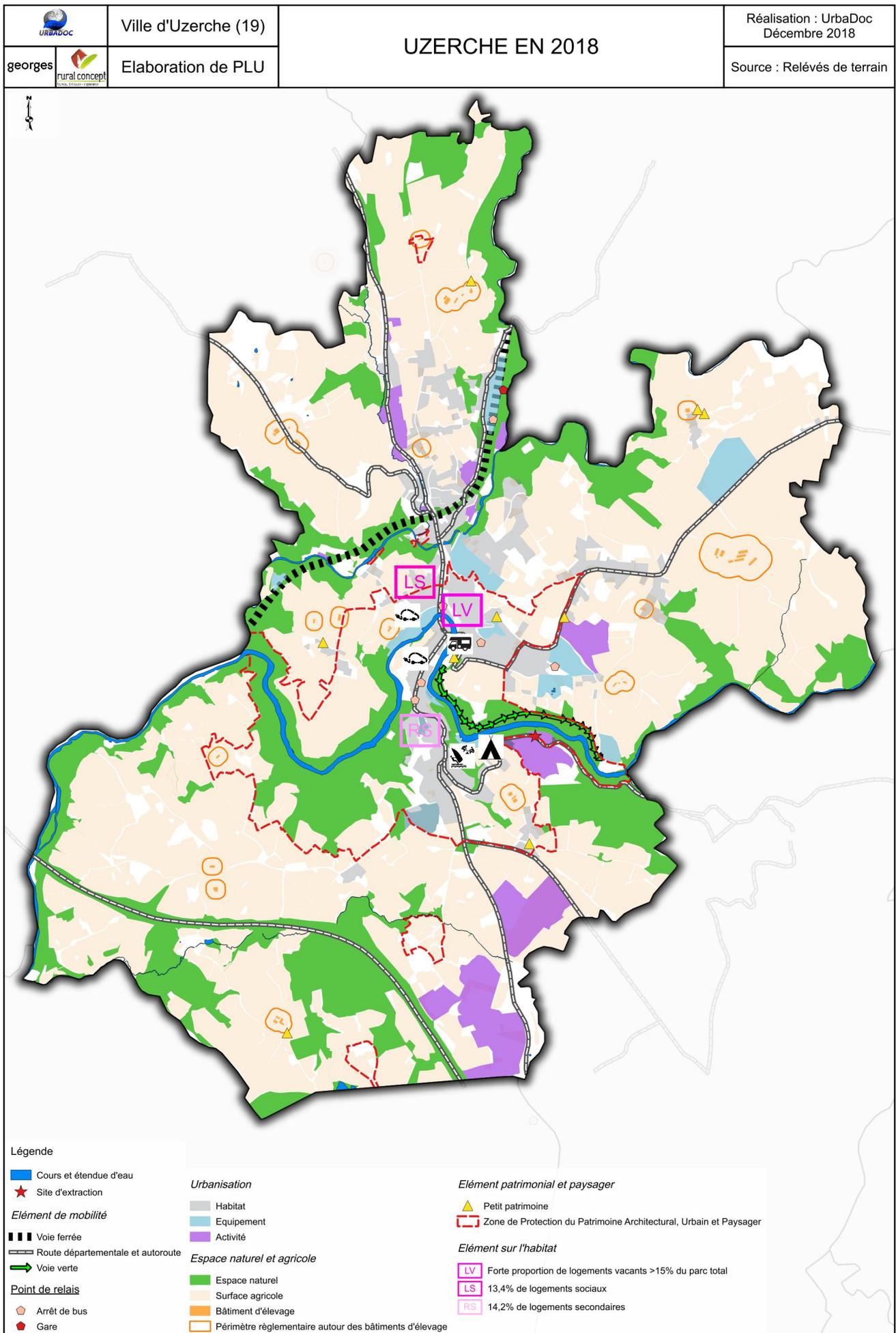
#### **4. L'environnement représente un facteur d'attractivité**

Pourquoi s'installer sur un territoire ? Soit pour y travailler, ou alors parce que l'on y a trouvé des conditions de vie conformes à ses attentes. Écologie, paysages, vecteurs de l'identité communale, fondent alors, avec les équipements et les services, les conditions de l'aménité et donc de son attractivité.

Territoire naturel par excellence où la nature et l'espace constituent des atouts hors pairs, l'environnement pur peut être un élément fondateur d'un projet ambitieux et durable. L'eau est omniprésente. Elle place la commune à un niveau de résilience bien plus élevée que le territoire national dans son ensemble. Le paysage, composé de vallées encaissées, de plateaux ondulés, centré autour d'un bourg médiéval perché, le maillage de bocages et de zones humides qui les relie, concourent avec les multiples réservoirs de biodiversités connus et reconnus, à une unité qui a de fait conditionnée le paysage urbanisé. Le projet doit alors non pas composer avec son environnement mais l'ériger en atout phare. Économie, tourisme ou démographie, chacun y trouvera alors une retombée positive. Il s'agit là, plus que d'une orientation, d'une exigence.

# TABLEAU DE BORD

Figure 7 : Le territoire en 2018 ; UrbaDoc ; 2018



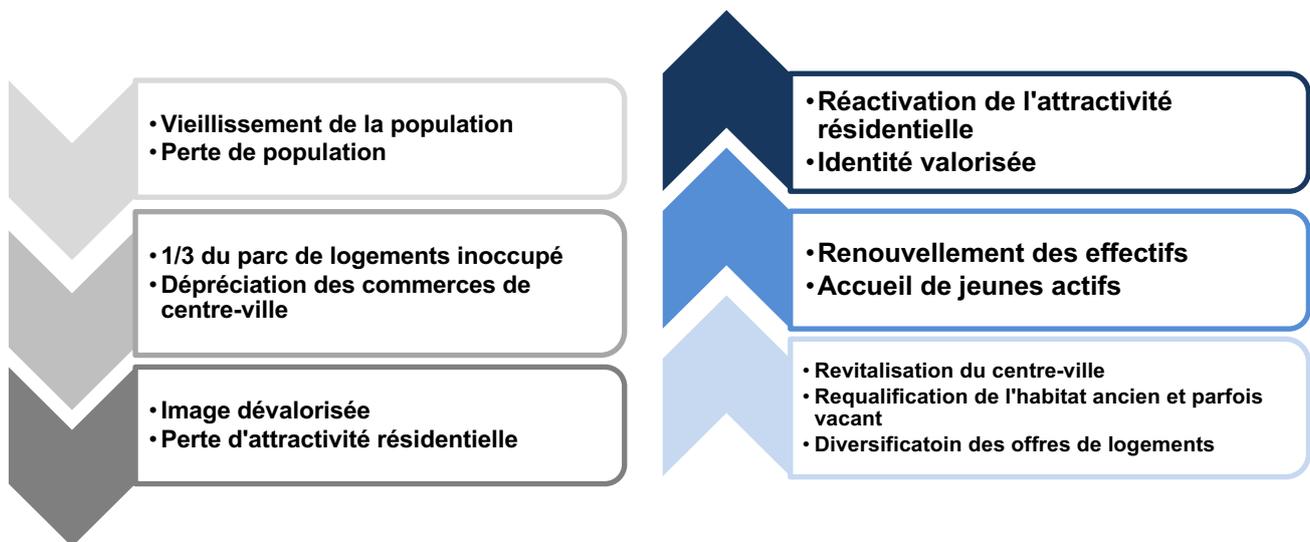
# TABLEAU DE BORD

Figure 8 : Les forces et faiblesses du territoire ; UrbaDoc ; 2018



Figure 9 : Processus d'inversion de tendances ; UrbaDoc ; 2018

14



# UZERCHE EN 2030

## 1. L'accueil de nouvelles populations : de la performance économique à la vitalité du territoire

La population uzerchoise montre une tendance au vieillissement de sa population. Dans un contexte où les naissances sont largement insuffisantes pour renouveler les effectifs, la pyramide des âges ne laisse aucun doute sur la poursuite de cet état de fait désormais structurel.

L'accueil de nouvelles populations va alors revêtir un double enjeu. Celui d'abord d'assurer la performance économique par le remplacement des actifs, et donc, celui de limiter le vieillissement naturel de la population. Mais ce constat ne doit pas faire oublier que le territoire est déjà attractif et que son salut passe par un accroissement du solde migratoire bien plus conséquent encore. L'efficacité économique et la promotion d'un cadre de vie attractif seront alors les éléments clés du développement communal, désormais entré dans une compétition avec les communes voisines pour attirer les jeunes actifs. Plus d'emplois, une meilleure efficacité des services et équipements, un environnement naturel et paysager toujours plus attirant et vecteur d'une identité trop souvent oubliée ou promue doivent alors être les clés de voute d'un schéma d'inversion de tendance permettant à terme de retrouver la croissance.

## 2. Initier les principes d'un urbanisme nouveau et conforter la ville dans son rôle polarisant

La gestion économe de l'espace, ce n'est pas seulement moins artificialiser les sols, c'est aussi promouvoir un modèle de développement urbain certes moins consommateur d'espace, mais aussi économe quant à l'impact environnemental qu'il génère, précautionneux en réseaux et équipements et moins dépendant des énergies fossiles. C'est penser une ville pour toutes et tous, dont l'avenir se pose suivant un aspect qualitatif. Mais au-delà de la philosophie de projet, c'est mettre en place une politique de développement tendancielle qui rétablira dans un temps long des équilibres souvent fragilisés. Le PLU s'établit dans ce principe premier en programmant à long terme un processus de rentabilisation des résiduels présents au sein des zones du PLU actuel, circonscrites par des limites naturelles cadrées, et de densification urbaine planifiée en lieu et place d'une politique de diffusion atteignant les hauteurs

des plateaux ondulés, jusque-là plutôt basée sur l'opportunité.

Bien entendu, tout ne pourra être entrepris dans la prochaine décennie. Mais c'est pourtant cette prochaine étape qui sera la base d'un développement certainement plus équilibré. La refonte de la politique d'urbanisme, qu'elle concerne les espaces publics, l'habitat, les déplacements ou encore l'économie, s'opérera à partir du centre vers la périphérie, dans l'idée de créer une complémentarité entre centre-ville et périphérie et de recréer un cercle vertueux de polarité urbaine à 20 ou 30 ans. Le PLU doit redonner au centre-ville d'Uzerche un poids important, qui lui permettra de rayonner davantage encore.

## 3. Composer le développement urbain entre centre-ville et périphérie

Il ne suffit pas de programmer moins de constructions en dehors du centre pour lui permettre de se reconstruire sur lui-même. L'urbanisme quantitatif a montré ses limites sur ce sujet. Programmer un urbanisme de ville, c'est redonner au gens l'envie de la vivre, de la pratiquer, et tenir compte du fait que les attentes de chacun diffèrent selon les parcours de vie. Ainsi, c'est effectivement programmer une évolution qui sache proposer une offre quantitative, géographiquement équilibrée, entre un habitat neuf et souvent plus éloigné du centre-ville, et un habitat rénové qui correspond à d'autres attentes et d'autres tranches de vie.

Mais au-delà de cela, c'est poursuivre la politique de rénovation de l'espace public qui devra redonner ses atouts au centre-ville, définir une protection plus accrue du patrimoine architectural et paysager du centre ancien et de ses abords en préservant les écrans végétalisés et les co-visibilités, faire-valoir communaux.

## 4. Pour une nouvelle politique d'urbanisme

L'urbanisme d'opportunité a laissé çà et là de nombreux délaissés qui, inclus dans les enveloppes urbaines, constituent des choix premiers en terme d'urbanisation future. En 2030, ces espaces interstitiels auront été organisés prioritairement afin de redonner un sens au fonctionnement urbain. A cela, l'épaississement du bourg autour de ses réseaux structurants aura permis de mieux organiser le fonctionnement de la ville.

Cette logique de requalification des espaces délaissés trouvera un sens multiple qui permettra :

- d'économiser le foncier agricole et naturel,
- de rentabiliser les réseaux,

- de préserver le cadre paysager,
- de continuer le développement uzerchois au sein des limites naturelles existantes cadrées,
- de limiter l'exposition des populations aux risques et nuisances.

Pour que la ville puisse continuer à évoluer, il faut que le projet libère le foncier nécessaire à la production de 185 logements pensés suivant la dynamique de desserrement des ménages, la proportion des résidences secondaires et l'accueil de nouveaux habitants.

Afin d'encourager la mixité générationnelle, il est utile de favoriser la mixité de l'habitat en proposant du logement à vocation sociale notamment.

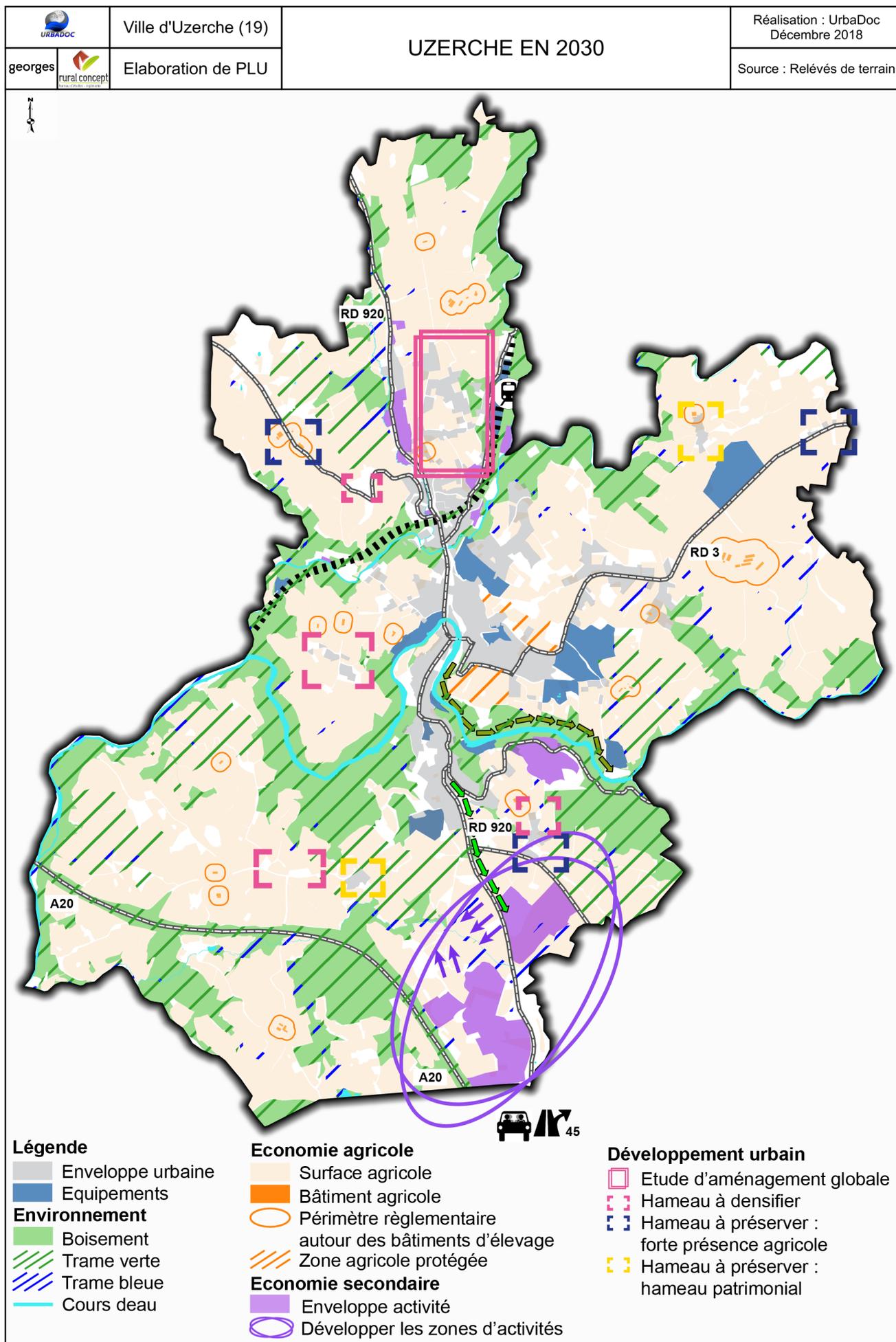
Un autre potentiel d'accueil des nouvelles populations est à considérer : il s'agit d'une partie des logements vacants qui peut être réhabilitée.

## **5. Vers la nouvelle ville d'Uzerche 2030**

Là sera la base d'un urbanisme qui organisera ses nouveaux quartiers sans jamais perdre le lien avec le centre ancien et conduira une politique d'aménagement planifiée mêlant des logiques multimodales, favorisant la création d'espaces partagés et proposant un habitat diversifié, différent, mais plus attractif. Une ville pour tous et toutes qui pensent son avenir sans oublier son passé.

# TABLEAU DE BORD

Figure 10 : Le territoire en 2030 ; UrbaDoc ; 2018



# LA PHILOSOPHIE DU PROJET

## 1. Comprendre le site, créer la situation : les préceptes clés de la construction du territoire

### 1.1 Du rôle du PLU

Le PLU est un document de planification urbaine<sup>2</sup>. Son objectif n'est autre que l'atteinte d'un fonctionnement communal toujours plus harmonieux, plus équilibré, plus cohérent, en somme continuellement plus durable. Il est fait pour créer les conditions de l'urbanité dans le respect du site<sup>3</sup>.

Il suppose donc une connaissance approfondie de ce qui fait le fonctionnement du territoire<sup>4</sup>. La lecture du présent projet se veut donc indissociable du point situationnel effectué précédemment, ainsi que du diagnostic territorial, pièce n°1 du PLU.

### 1.2 De la compréhension des notions de territoire et d'identité

Mais il suppose aussi de comprendre ce qui participe de la création d'un territoire d'une part, et d'autre part des facteurs de sa mutation. Et évidemment, en préalable, il est nécessaire de s'entendre sur la définition de territoire, le terme étant hautement polysémique. Dans l'approche qui suit, le territoire n'est pas lu comme une entité juridique ou administrative mais plutôt comme l'espace vécu et transformé par l'homme<sup>5</sup>. Il est donc un site sur lequel l'homme a créé ou va promouvoir une situation. Cet espace est à entendre comme l'environnement dans sa dimension complète, celle qui produit un cadre de vie à ses habitants, qu'il soit écologique, paysager, architectural... et au-delà sociétal. Le territoire, c'est donc l'espace de vie, celui qui est créateur d'une identité, qu'elle soit perçue ou vécue.

### 1.3 A la construction d'un projet, d'une situation, en fonction d'un site

C'est pourquoi la philosophie du PLU s'appuie sur un schéma de production territorial qui place le site comme élément fondateur de la situation, celle créée par l'homme. Mais, cette situation ne peut être vue autrement que comme le principal élément modificateur du site.

## 2. Développer durablement le territoire : une nécessité

Il va donc de soi que le territoire se construit ou se déconstruit selon l'intensité ou la prégnance plus ou moins forte du fait humain. Et ce, sans que cette présence ne soit à évaluer sur son unique aspect quantitatif, bien qu'à ne pas

négliger. En termes de gestion économe de l'espace, ce PLU rompra par exemple avec une stricte approche quantitative de la consommation de l'espace pour introduire la notion de gestion économe qualitative, bien plus appropriée au site. En somme, ce n'est pas la peine de consommer moins d'espaces si c'est pour prélever les meilleures terres agricoles, ni de construire moins si c'est pour sacrifier ses meilleurs points de vue paysagers ou ses réservoirs de biodiversité.

Évidemment, face à ce constat, l'absence de développement territorial apparaîtra comme le projet le plus vertueux. Mais, ce serait oublier qu'un territoire n'est pas sans la présence de l'homme, et qu'Uzerche continuerait de perdre de ses habitants si le PLU n'instaurait pas les fondements d'un ambitieux projet permettant d'assurer le maintien de sa population et l'accueil de nouvelles. Vieillesse de la population résidente et baisse continue des effectifs engendreront une situation tendue sur le front de l'emploi, les salariés actuels ne pouvant être remplacés par la population en place, insuffisante.

Il en résultera inexorablement un cycle négatif où les équipements seront, in fine, moins nombreux et variés.

La commune est engagée depuis un certain temps dans un processus de décroissance démographique qui la place aujourd'hui à la croisée des chemins. Son image s'en trouve dégradée et cela sème le doute sur l'avenir. C'est ici que réside une clé de projet dont la volonté n'est autre que celle d'inverser une tendance lourde.

## 3. De la notion d'équilibre à celle d'équilibres

C'est ainsi que la notion d'équilibre peut être considérée comme le mot clé du développement uzerchois. Des équilibres, certains existent, d'autres sont menacés et enfin des nouveaux seront à créer. Mais si l'équilibre se perçoit souvent comme une balance entre développement et préservation, il doit aussi se penser dans l'acceptation de réalités multiples puisque de territoire unique il n'est pas question. Ainsi, le projet, c'est certes un équilibre local, mais qui se considère également dans une échelle plus globale. L'acceptation de la notion de territoire(s) et d'équilibre(s) est donc essentielle à la compréhension du projet qui suit.

Une autre l'est au moins tout autant, celle du schéma de production territorial actuel de ce PLU corrélée à celle du projet UZERCHE en 2030.

---

## **CHAPITRE II : OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE**

---

Un projet urbain conjugué à la préservation du milieu naturel et des continuités écologiques

L'eau, une ressource, un patrimoine à préserver

La préservation des paysages et du patrimoine comme vecteur de la valorisation du cadre de vie

Définir une urbanisation adaptée aux enjeux de conservation écologique identifiés : éviter l'urbanisation des secteurs à forts enjeux, intégrer les enjeux écologiques modérés à l'urbanisation des secteurs éventuellement concernés, et prioriser l'urbanisation des secteurs présentant des enjeux faibles et très faibles

Préserver les éléments identitaires des secteurs bocagers : protection des haies et des arbres remarquables

Protéger les secteurs boisés d'importance tels que ceux présentant un enjeu paysager, sécuritaire ou environnemental avéré

Prévenir de toute urbanisation les réservoirs de biodiversité à forts enjeux écologiques et maintenir leurs interconnexions par la définition d'un sur-zonage Trame Verte et Bleue : l'ensemble des cours d'eau, les réservoirs identifiés, les zones humides ainsi que les corridors boisés de la Vézère et de Bradascou identifiés par le SRCE, le secteur situé au Sud de la Borie Blanche et les abords du ruisseau d'Anglard

Restaurer les continuités écologiques en limitant la consommation et la fragmentation des espaces naturels en priorisant l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes

Proscrire l'urbanisation des cours d'eau et de leurs abords et protéger les milieux aquatiques

Garantir la protection de la ressource en eau potable : captage des Carderies

Prioriser le développement des secteurs desservis par l'assainissement collectif

Identifier et préserver les vues remarquables, les continuités paysagères et les éléments de petit patrimoine

S'inspirer du tissu urbain ancien, notamment le rapport au sol et la gestion de la pente dans les aménagements envisagés

Soutenir l'utilisation des matériaux locaux, vecteurs d'identité, et leur mise en œuvre

Préserver la ceinture verte délimitant le bourg au Nord-Ouest le long de la Vézère, en classant les boisements

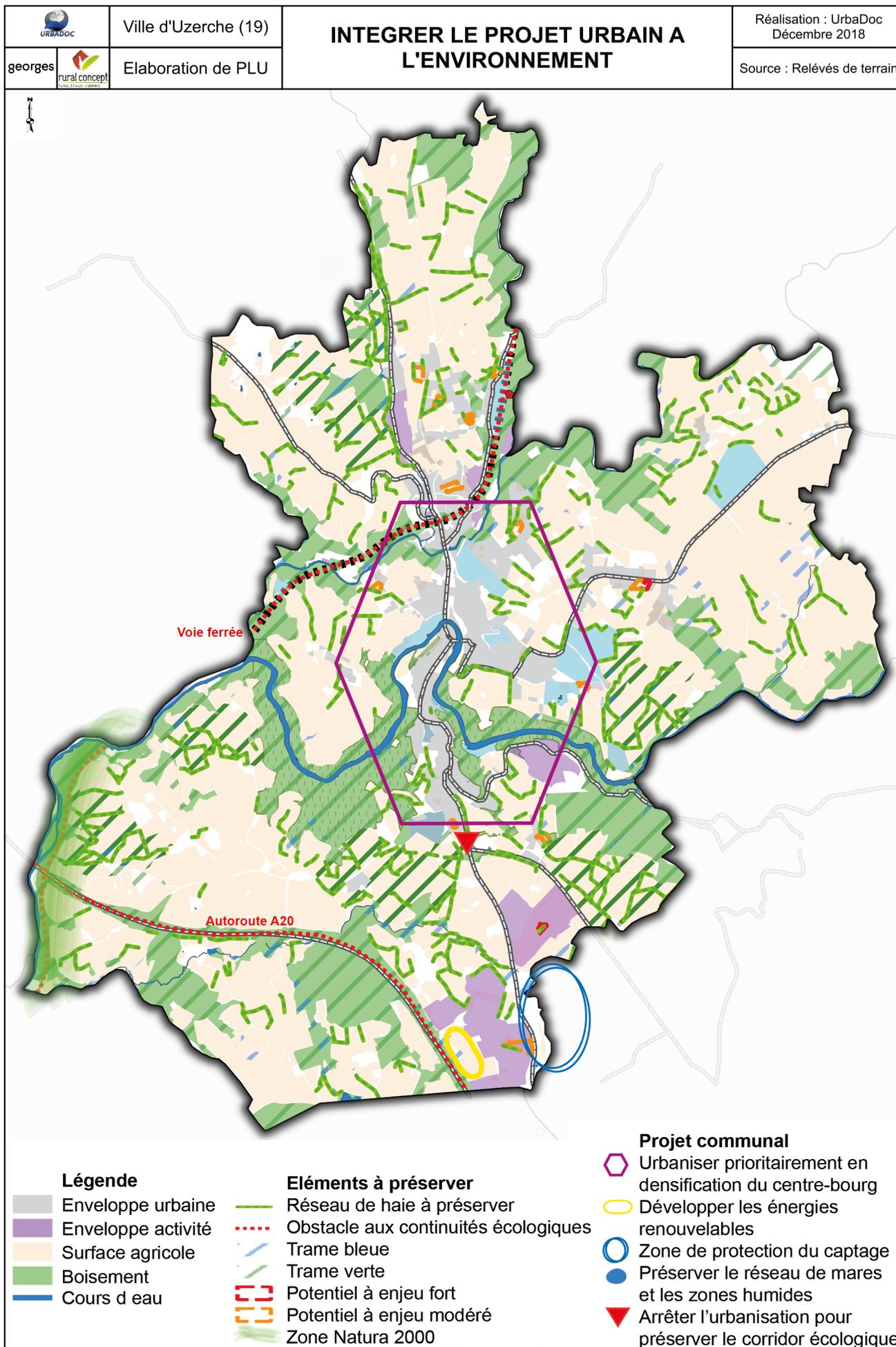
Encadrer les extensions urbaines récentes qui gagnent progressivement les hauteurs des plateaux ondulés, pâturés et cultivés, mais plus favorables en termes de topographie

## Actions relatives à l'environnement

La définition des zones urbaines et à urbaniser a été pensée dans un souci de densification des secteurs déjà bâtis afin d'éviter le mitage et la consommation des milieux naturels. Le diagnostic a mis en évidence la présence de réservoirs de biodiversité reliés par des corridors fonctionnels. Du point de vue de la préservation de la ressource en eau, la commune dispose d'un captage dans la Vézère et est impactée par une zone de protection d'un captage situé hors commune. L'enjeu consiste à intégrer les enjeux relatifs à chacun des périmètres à la définition du projet. Enfin, du point de vue de la préservation des paysages, plusieurs orientations ont permis de mettre en place un projet cohérent et durable. La protection des éléments patrimoniaux et traditionnels s'ajoute ainsi à des actions de préservation d'espaces de respiration au sein des projets d'extension urbaine. Enfin, quelques secteurs identifiés bénéficient d'un classement particulier au titre des Espaces Boisés Classés (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme).

# CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°1

Figure 11 : Synthèse cartographiques des objectifs définis en termes d'environnement



D'un projet d'habitat à un projet d'habiter

Conforter Uzerche en tant que ville pôle en relançant la croissance démographique

Conforter l'urbanisation au plus près des équipements et en continuité des extensions urbaines existantes

Densifier les enveloppes urbaines en dehors de la ville au cas par cas

Décliner les formes urbaines et les densités en fonction des possibilités d'assainissement :

- 10 logements à l'hectare dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif
- 8 logements à l'hectare pour les écarts

Soit une densité moyenne supérieure à 9 logements /ha

Penser une urbanisation future en dehors des secteurs de co-visibilité avec la cité

Penser un développement qui préserve l'identité de la cité, notamment les secteurs inclus dans la ZPPAUP, en conservant notamment les éléments paysagers et patrimoniaux de valorisation du cadre de vie : ceinture verte autour du bourg, espaces de respiration au cœur de la ville

Penser un développement qui préserve l'identité des hameaux et les activités liées à l'agriculture

Prendre en compte les très forts talus et dénivelés qui engendrent surcouts et impacts paysagers

Profiter de l'OPAH lancée en 2018 pour valoriser le patrimoine, en améliorant la qualité des logements et en diminuant la vacance

Réinvestir certains commerces vacants en rez-de-chaussée en logements adaptés

Démolir une quarantaine de logements vacants très dégradés, ce qui peut permettre dans le centre-ville de créer des espaces de respiration

Définir une politique de l'habitat permettant de relancer la croissance démographique : 21 habitants / an soit 254 habitants d'ici 2030

Tenir compte des besoins en résidences principales (taille des ménages : 1,83 en 2030) :

- Prévoir la construction de 69 logements pour le desserrement des ménages

- Prévoir la construction de 139 pour les nouveaux arrivants, soit 208 logements au total

Tenir compte des besoins en résidences secondaires : limiter le nombre en maintenant le taux de résidences secondaires actuel (15,2%) soit 27 résidences occasionnelles supplémentaires

Réduire fortement la vacance en la ramenant à un taux de 10% :

- 38 logements vont être démolis (34 logements collectifs très dégradés et 4 pour réaliser un espace public)
- Remettre sur le marché une dizaine de logements

Prévoir une production globale de 185 logements

# FICHE ACTION N°2-2

**UZERCHE en 2030 : Permettre l'accueil d'environ 254 nouveaux habitants**

Les besoins

**Un desserrement des ménages impliquant la création de 69 nouveaux logements**

*En 2014 : 2250 habitants à 1,93 habitants/logement occupent 1161 logements  
En 2030 : 2250 habitants à 1,83 habitants/logement occuperont à 1230 logements*

**Un besoin de 27 résidences secondaires supplémentaires**

*En 2014 : 15,2% du parc de logements équivalent à 250 résidences secondaires  
En 2030 : 15,2% du parc de logements équivalendront à 277 résidences secondaires*

**Un objectif de ramener la vacance à 10%, soit 49 logements en moins, dont près de 40 démolis**

*En 2014 : 231 logements vacants représentent 14,1% du parc de logements  
En 2030 : 182 logements vacants représenteront 10% du parc de logements*

**Un besoin de 139 nouveaux logements permettant d'accueillir environ 254 nouveaux habitants**

*139 habitants à 1,83 habitants/logement occuperont 254 logements*

**Un total de logements à produire de 69+27-49+139 = 185 logements**

*69 logements correspondant au desserrement des ménages  
27 logements correspondant aux nouvelles résidences secondaires  
49 logements vacants remobilisés (détruits ou sortis de vacance)  
139 logements correspondant à l'accueil de nouveaux habitants*

Figure 12 : Synthèse des données relatives à la démographie

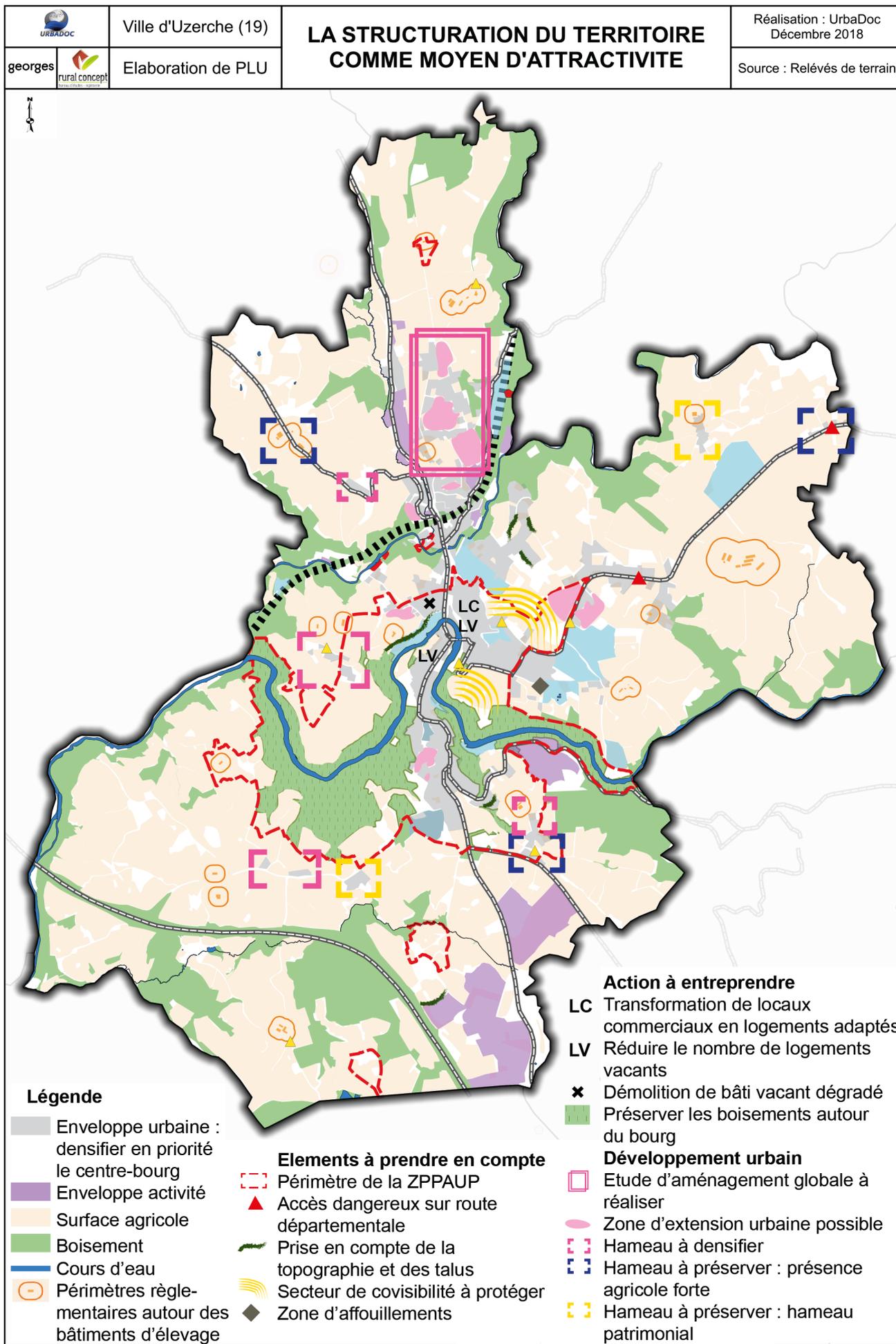
Population légale 1999	Population légale 2014	Population projetée 2030	Taille des ménages 1999	Taille des ménages 2014	Taille des ménages 2030
3062	2933	+/- 254	2,67	1,93	1,83

Figure 13 : Synthèse des données relatives à l'habitat

1999	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
<b>Nombre (part)</b>	1561 (100%)	1145 (73%)	214 (13,7%)	202 (12,9%)
Évolution				
<b>1999-2014</b>	+81 (+5,2%)	+16 (+1,4%)	+36 (+16,8%)	+29 (+14,4%)
2014	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
<b>Nombre (part)</b>	1642 (100%)	1161 (70,7%)	250 (15,2%)	231 (14,1%)
Évolution				
<b>2014-2030</b>	+134 (+8,2%)	+207 (+17,8%)	+27 (+10,8%)	-49 (-21,2%)
2030	Logements	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants
<b>Nombre (part)</b>	1827 (100%)	1368 (74,8%)	277 (15,2%)	182 (10%)

# CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°2

Figure 14 : Synthèse cartographiques des objectifs définis en termes d'habitat





**Un projet urbain conjugué au développement et au maintien concomitant de l'artisanat et des services de proximité et de périphérie**

**Uzerche, une signature agricole pérenne**

**Le maintien de l'économie touristique**

Prévoir la délimitation de zones d'activités situées en entrées méridionale et septentrionale du territoire (La Gane Lachaud, Les Paturaux, Les Bessades) et permettre leur extension.

Prévoir des réserves foncières pour l'accueil d'activités d'intérêt communal ou intercommunal sur les abords des secteurs déjà existants afin de rentabiliser les investissements réalisés.

Identifier les artisans isolés désireux de développer leur activité au moyen éventuel de STECAL.

Gérer les lisières activités/habitat afin de limiter les nuisances.

Organiser une offre de proximité pertinente en misant sur des effets de complémentarité afin de limiter les effets de concurrence infra-communale.

**Maintenir une agriculture de proximité et d'excellence en veillant au respect du fonctionnement des exploitations**

Protéger les terres agricoles présentant un enjeu de conservation (zones pâturées, zones épandables, périmètres de vigilance autour des bâtiments d'élevage, etc.)

Conserver le caractère agricole des hameaux identifiés (Chammard, La Bordé)

Permettre l'installation de nouveaux bâtiments agricoles

Marquer la limite entre zones agricole et zones d'extension urbaine

Reclasser en zone agricole l'ensemble des surfaces exploitées et des bâtiments agricoles n'étant pas soumis à des enjeux environnementaux majeurs.

Identifier et préserver les secteurs dédiés aux activités touristiques

Accompagner les sites de production dans leur pluriactivité et le développement de nouvelles niches de valorisation : agrotourisme, gîtes...

Identifier le bâti agricole susceptible de changer de destination

### Actions relatives à l'activité économique secondaire et touristique

Les divers secteurs d'activité bénéficient de périmètres dédiés pour répondre aux besoins identifiés en matière de pérennisation et d'évolution. L'enjeu consistera à soutenir le développement de l'activité de périphérie sans plus entretenir la désertion des commerces de centre-ville.

L'attrait touristique du territoire découle en grande partie de la qualité des paysages et des richesses environnementales présentes. L'offre en hébergement touristique proposée notamment à travers le camping et autres gîtes est confortée dans le présent projet.

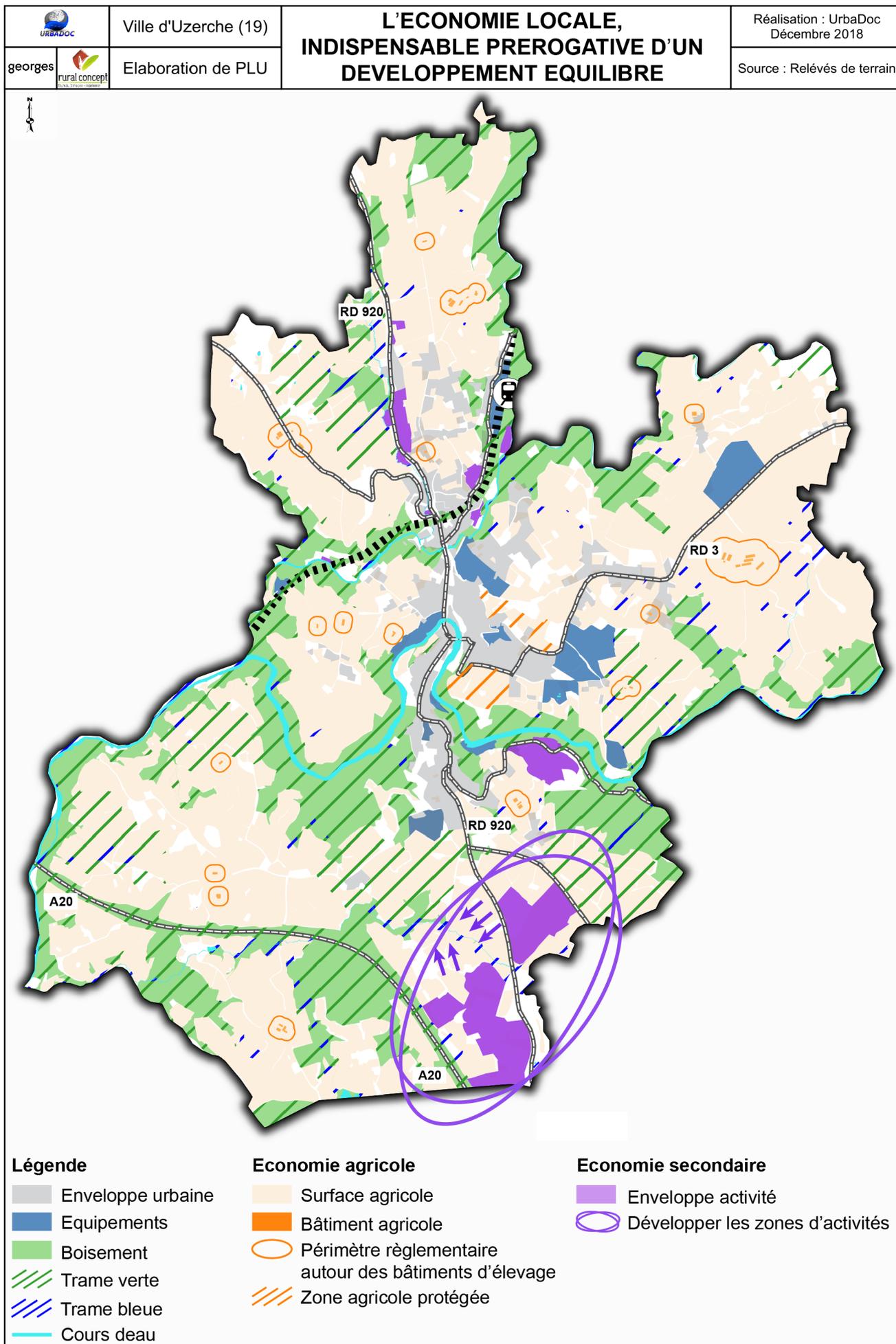
### Actions relatives à l'activité agricole

A Uzerche, les enjeux consistent prioritairement à définir les zones urbaines et à urbaniser en dehors des secteurs agricoles présentant un enjeu fort. Ces secteurs correspondent notamment aux cultures à forte valeur ajoutée, aux zones utilisées pour l'épandage, aux abords des bâtiments agricoles dédiés à l'élevage, etc. Par ailleurs, dans un souci d'évitement des nuisances, aussi bien perçues du point de vue des exploitants que du point de vue des résidents, des périmètres de vigilance ont été mis en place autour des bâtiments agricoles et ont ainsi servi à localiser les zones urbaines et à urbaniser. L'accompagnement des zones de transitions entre ces secteurs et les secteurs exploités est notamment réalisé à travers la définition d'OAP<sup>1</sup>, ainsi que par des dispositions traduites dans la partie réglementaire du PLU. L'article R151-27 du Code de l'Urbanisme définit les différentes destinations des constructions. Le PLU s'appuie sur cet article et le met en relation avec les caractéristiques architecturales, la desserte en réseau ainsi que les conséquences d'un changement de destination sur la pérennisation de l'activité agricole, pour identifier les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination (activité, habitation, etc.).

<sup>1</sup> Orientations d'Aménagement et de Programmation

# CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°3

Figure 15 : Synthèse cartographique des objectifs définis en termes d'économie



## Optimiser les déplacements

Densifier les futurs secteurs support d'urbanisation selon leur proximité des lieux d'emplois, de services et de desserte par les transports en commun.

Conforter le centre-ville comme polarité première et les quartiers correctement dotés en équipements et infrastructures publiques comme pôle relais.

Veiller à la réalisation d'une trame de desserte cohérente et conforme aux besoins de chaque secteur par le biais des OAP.

Poursuivre le déploiement des bornes de recharge électrique sur le pôle multimodal.

Repenser les emplacements réservés du PLU en vigueur pour améliorer les mobilités : aménagement de carrefour, élargissement de voirie.

## Poursuivre le développement de l'offre en équipements

Prévoir les emplacements nécessaires à l'adaptation en matière d'offre ludo-sportive

Profiter de la politique de restructuration des quartiers de Saint-Eulalie, Entre les Ponts, pour repenser les espaces partagés.

Anticiper les besoins d'extensions du cimetière.

## Poursuivre le développement des réseaux structurants

Adapter la défense incendie sur les secteurs mal équipés : le hameau de Chambourg, le linéaire d'habitations qui se trouve sur la route d'Eyburie, le hameau de la Belette, la zone commerciale des Paturaux, etc...

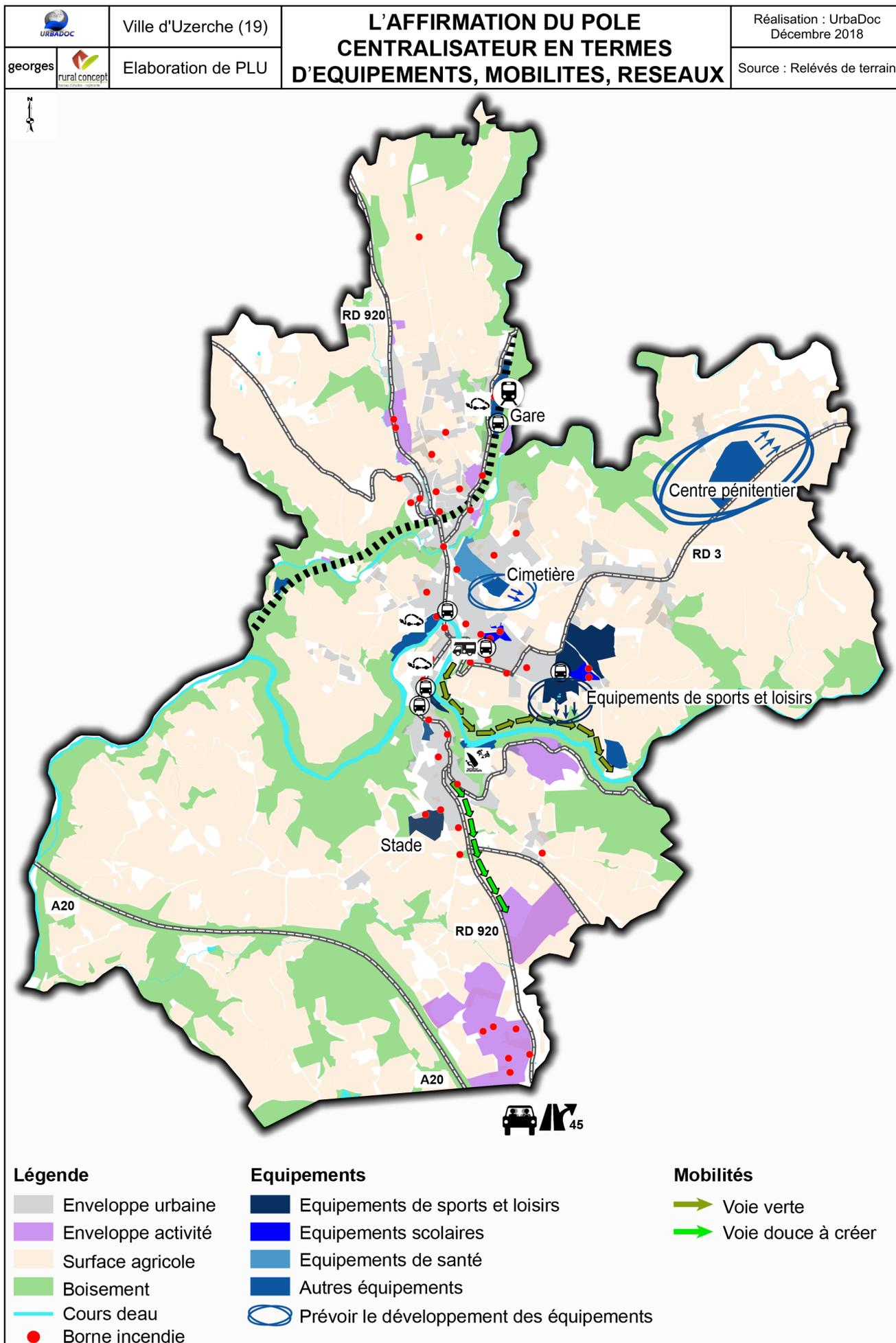
Appréhender le déploiement de la fibre dans les futurs projets urbains.

Permettre et encadrer la production d'énergies renouvelables en définissant un secteur dédié afin de promulguer plus en avant la transition énergétique déjà initiée.

Adapter la révision du schéma d'assainissement en cours aux futurs projets de développement urbain.

# CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°4

Figure 16 : Synthèse cartographiques des objectifs définis en termes d'équipements, mobilités et réseaux





# PROCESSUS DE REALISATION DU PLU

**Maitre d'ouvrage** : Commune d'Uzerche

**Maire** : Jean-Paul Grador

**Maître d'œuvre** : Bureau d'études UrbaDoc ; TOULOUSE

**Sous-traitant** : Rural Concept ; CAHORS

**Sous-traitant** : Atelier Georges ; PARIS

**Chef de projet** : Tony PERRONE

# PROCESSUS DE REALISATION DU PADD

**Partie écrite** : Cynthia DESTRADE – UrbaDoc

**Tableaux de Bord et Fiches Actions** : Cynthia DESTRADE et Véronique REBEYROLLE – UrbaDoc

**Schémas cartographiques des Fiches Actions** : Pauline LEROUX et Véronique REBEYROLLE – UrbaDoc

**Relecture du document** : Cynthia DESTRADE

# TABLE DES MATIERES

<b>PREAMBULE.....</b>	<b>5</b>
<i>LE PADD : PROPOS LIMINAIRE.....</i>	<i>7</i>
1. Les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables .....	7
2. Le rôle du PADD .....	7
3. Le processus de réalisation et de décision .....	7
4. Avertissement .....	7
4.1 Données liminaires .....	7
4.2 Recommandation .....	7
4.3 Niveau d'opposabilité du PADD .....	7
4.4 Forme et lecture du document .....	7
<b>Chapitre I : DU TERRITOIRE DE 2018 A LA PHILOSOPHIE DU PROJET UZERCHE 2030 .....</b>	<b>9</b>
<i>UZERCHE EN 2018.....</i>	<i>11</i>
1. Une ville inscrite et polarisante.....	11
1. ...qui connaît un déclin ainsi qu'un vieillissement de sa population, ce qui génère un parc de logements grandissant mais peu occupé.....	11
2. ...mais pourvue d'une économie dynamique porteuse d'emplois.....	11
3. Un pôle secondaire bien équipé.....	11
4. L'environnement représente un facteur d'attractivité.....	12
<i>UZERCHE EN 2030.....</i>	<i>15</i>
1. L'accueil de nouvelles populations : de la performance économique à la vitalité du territoire.....	15
2. Initier les principes d'un urbanisme nouveau et conforter la ville dans son rôle polarisant.....	15
3. Composer le développement urbain entre centre-ville et périphérie.....	15
4. Pour une nouvelle politique d'urbanisme.....	15
5. Vers la nouvelle ville d'Uzerche 2030.....	16
<i>LA PHILOSOPHIE DU PROJET .....</i>	<i>18</i>
1. Comprendre le site, créer la situation : les préceptes clés de la construction du territoire .....	18
1.1 Du rôle du PLU.....	18
1.2 De la compréhension des notions de territoire et d'identité .....	18
1.3 A la construction d'un projet, d'une situation, en fonction d'un site .....	18
2. Développer durablement le territoire : une nécessité.....	18
3. De la notion d'équilibre à celle d'équilibres.....	18
<b>Chapitre II : OBJECTIFS ET ACTIONS MISES EN OEUVRE .....</b>	<b>19</b>
<i>FICHE ACTION N°1.....</i>	<i>20</i>
<i>CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°1.....</i>	<i>21</i>
<i>FICHE ACTION N°2-1 .....</i>	<i>22</i>
<i>FICHE ACTION N°2-2 .....</i>	<i>23</i>
<i>CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°2.....</i>	<i>24</i>
<i>FICHE ACTION N°3.....</i>	<i>26</i>
<i>CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°3.....</i>	<i>27</i>
<i>FICHE ACTION N°4.....</i>	<i>28</i>
<i>CARTOGRAPHIE RELATIVE A LA FICHE ACTION N°4.....</i>	<i>29</i>

# LEXIQUE

---

<sup>1</sup> **Indice de jeunesse** : L'indicateur de jeunesse est le rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle des 60 ans et plus.

<sup>2</sup> **Planification urbaine** : Le but de la planification urbaine telle qu'elle est conçue en France est de coordonner le développement et la création des villes, dans le respect du cadre de vie des habitants actuels ou futurs, ainsi que de l'équilibre nécessaire entre des populations, des activités et des équipements (espaces publics, espaces verts, réseaux d'eau potable, d'assainissement, éclairage public, électricité, gaz, réseaux de communication). La planification urbaine traduit la volonté des hommes d'organiser leur espace en fonction d'un projet déterminé et aussi de contingences diverses : climatiques, économiques, politiques, sociales, culturelles voire religieuses.

<sup>3</sup> **Site** : Configuration propre du lieu occupé par une ville, et qui lui fournit les éléments locaux de vie matérielle et les possibilités d'extension (ravitaillement en eau, nature du sol, etc.).

<sup>4</sup> **Territoire** : Un territoire doit être : habité, partagé, transformé. Selon la définition de Claude Raffestin, le territoire est un espace transformé par le travail humain. D'après Pierre George et Fernand Verger, le territoire est défini comme un espace géographique qualifié par une appartenance juridique (territoire national), une spécificité naturelle (territoire montagneux) ou culturelle (territoire linguistique). Dans ce dernier cas, le terme de zone (« zone linguistique ») pourrait lui être préféré. Toutefois, on trouve une multitude d'autres définitions pour le concept de territoire qui ne dépendent pas de l'angle d'approche et de l'époque des paradigmes géographiques étudiés. Quelle que soit l'approche du concept, un territoire implique l'existence de frontières ou de limites. Ces deux derniers termes sont utilisés en fonction du type de territoire dont ils forment le périmètre. Par exemple, un territoire politique ou une subdivision administrative sont délimités par une frontière alors qu'un territoire naturel est circonscrit par une limite, terme moins juridique.

<sup>5</sup> **Homme** : Personne, être humain, homme ou femme ; l'espèce humaine dans son ensemble. Note : Aussi écrit l'Homme avec une majuscule.